

*Pursuing*  
**VALUE**

---

FOCUSED ON ASIA

丰树产业私人有限公司 2012/2013年年度报告

maple*tree*

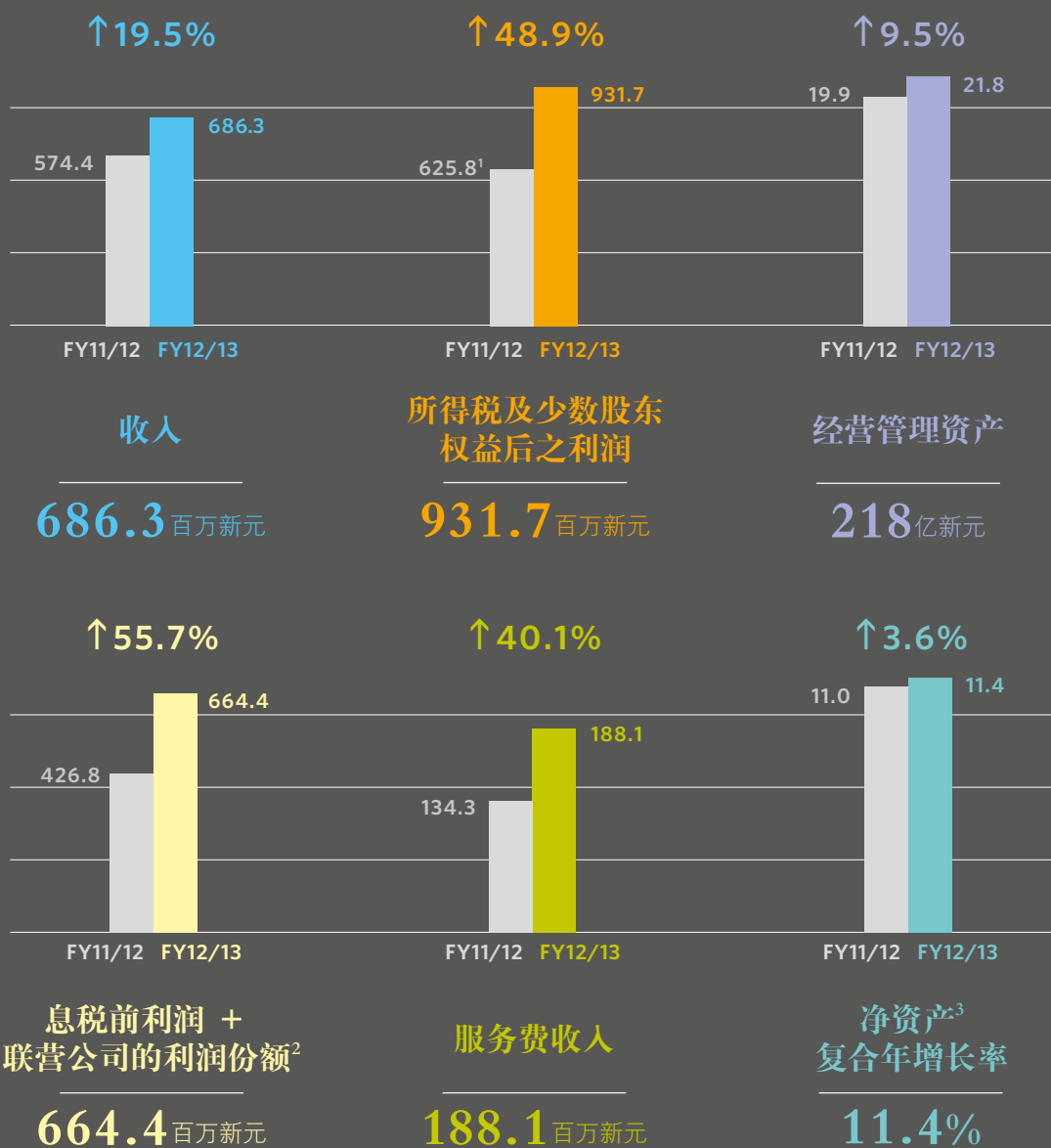
## 关键绩效数据

丰树于2009/10财年设立了五年战略增长目标，旨在实现稳健的高回报。2012/13财年，丰树以亚洲为中心的房地产开发、投资和资本管理等各项业务均取得了卓越的业绩。在提高收益、回报和扩大规模的同时，集团

还持续提升了收入和收益来源的质量。本年度，随着丰树的托管资产大幅增长，占其总价值218亿新元的自有和托管资产的77%，服务费收入和息税前利润+联营公司的利润份额也相应地大幅提高。2012/13财年内，

丰树的净资产复合年增长率达到了11.4%，投资股本回报率高达14.6%。自实施本项战略规划起，在过去四年里，丰树的平均投资股本回报率保持在16%，超过了12%至15%的预期目标。

### 绩效对比 (2011/12财年 VS 2012/13财年)



1 数字有所更新。欲了解更多详情，敬请查看第29页

2 包括联营公司投资处置的收益份额

3 为分配给股东的股息而经过调整的资产净值，以扣除非控制权益及无期证券进行计算，并且以2009年3月31日的资产净值作为计算起始基点

Pursuing  
VALUE

FOCUSED ON ASIA

丰树是一家以亚洲为中心的领先房地产开发、投资及资本管理公司。总部位于新加坡的丰树，凭借自身在房地产开发及资本管理方面的深厚专业知识，在亚洲建立起一系列丰富的房地产平台，包括办公楼、物流、工业、零售、住宅及综合用途开发项目。

丰树不断扩展自己的发展足迹，这得益于我们从三方面所建造的价值：臻别整个区域内的投资机会，运用我们项目开发的专业知识开启资产潜力，并成就我们资本管理成果的卓越价值。

## 目录

1	Pursuing Value	21	高级管理委员会
2	甄别投资机会	24	中国高级管理层
4	开启资产潜力	26	年度要点
6	成就价值卓越	28	财务摘要
8	企业概览	31	奖项与赞誉
10	主席致辞	32	中国物业总览
14	集团总裁专访	46	企业社会责任
18	董事会	48	分支机构



# 甄别 投资机会

作为投资公司

我们积极追寻并捕捉在整个房地产价值链中涌现的新商机。其中我们擅长于识别良机并能从中提取价值，并完备以及强化我们的项目开发和资本管理能力，以期进一步的发展。

2011年，丰树斥资30亿新元收购又一城，成为香港特别行政区迄今最大宗房地产交易。这个位于九龙塘的地标性零售商场，附有相当大面积的办公楼，是丰树进军香港

特别行政区商业房地产市场的一个具有战略性和影响力的切入点。2013年3月，又一城作为主力资产被纳入丰树旗下第四只房地产投资信托——丰树大中华商业信托。丰树大

中华商业信托的公开上市，成为新加坡证券交易所迄今最大规模的房地产投资信托首次公开招股发行，募资总额超过16.8亿新元。



# 开启 资产潜力

作为开发商

凭借我们对于项目开发的丰富专业知识，我们将表现欠佳的资产和区域转化为高收益的房地产项目。丰树的睿智不仅存在于发掘潜力方面，还体现在提升房地产的内在价值，一系列获奖的开发项目以及充满活力的综合用途项目便是最佳证明。

丰树已经建立起备受认可的资产组合，当中包含创新的建筑、卓越的设计规格和附有可持续性的特质。标志性物业丰树商业城便是集这些特点于一身的典范，充分彰显了我们的项目开发实力。

丰树商业城这座顶级综合性商业枢纽是从老旧的亚历山大分销园仓库成功重新开发建成。截至2013年3月31日，其资产价值从2008年的1.862亿新元飙升到13.912亿新元。如今，丰树商业城为

跨国企业及当地政府机构租户提供了现代的甲级商业空间及一流的配套设施。作为丰树旗舰开发项目，丰树商业城品牌也被引至我们的海外市场，如中国上海的丰树闵行开发项目。

# 成就 价值卓越

作为资本管理公司

我们娴熟运作资本管理，提供持续高额收益。旗下四只房地产投资信托和三只私募基金就是我们实力的体现。通过我们的轻资产商业模式，并全面参与到收购、管理和剥离优质房地产物业的各环节，让我们可以不断筹组新资金以及增加集团管理下的第三方资产。

甲级办公楼丰树安顺大厦脱售予丰树商业信托——这充分证明了我们是如何成功地执行着我们的业务战略。直至2012/13财年以6.8亿新元出售给丰树商业信托，丰树安顺大厦自开发伊始便持续从

高质量租户中获得稳健的出租率和租金。自始至终我们都坚持不懈地追求在房地产价值链中获取增长和卓越成就。此外，作为丰树商业信托自上市以来的首项收购，这更是实现了此信托基金为单位

信托证券持有人增长收益分配的承诺。这一稳定的优质办公楼资产让丰树商业信托的资产组合更多元化，使其能够向投资者提供持续的回报。



# 企业概览

## 丰树是以亚洲为中心的 房地产开发、投资和资本管理公司， 总部位于新加坡

丰树产业私人有限公司(简称为“丰树”)是一家领先的房地产公司,侧重于投资亚洲市场和赋有良好发展潜力的房地产领域。凭借我们在房地产开发、投资和资本管理方面的专长,丰树打造了一系列获奖项目,并通过我们多样化的亚洲投资组合持续

给投资者带来高额回报。这些业绩表现充分证明我们作为开发商、投资商及资本管理商的核心竞争力。

截至2013年3月31日,丰树的自有和托管总资产规模高达218亿新元,延伸至不同的房地产资产类别,包括办公楼、物流、工业、

住宅、零售/生活和综合用途开发项目。

丰树在整个房地产业务领域中追求价值,包括通过资本管理业务。自2005年运营第一只房地产投资信托以来,丰树现已管理着四只新加坡上市的房地产投资信托和三只私募房地产基金。

### 按地区的经营管理资产

- 1 新加坡  
12,045百万新元
- 2 香港特别行政区  
4,058百万新元
- 3 中国  
2,805百万新元
- 4 日本  
1,740百万新元
- 5 越南  
408百万新元
- 6 马来西亚  
399百万新元
- 7 韩国  
286百万新元
- 8 印度  
24百万新元



在七个国家设办公处,经营范围覆盖亚洲15座城市

拥有超过1,600名员工

## 集团发展平台

### 新加坡商业



开发/持有/托管位于新加坡的商业物业(主要是办公楼和零售资产,一部分为工业和商业园)

### 新加坡工业



开发/持有/托管位于新加坡的工业物业

### 物流



开发/持有/托管位于亚洲的物流物业

### 中国和印度<sup>1</sup>



开发/持有/托管位于中国和印度的物业

### 北美<sup>1</sup>



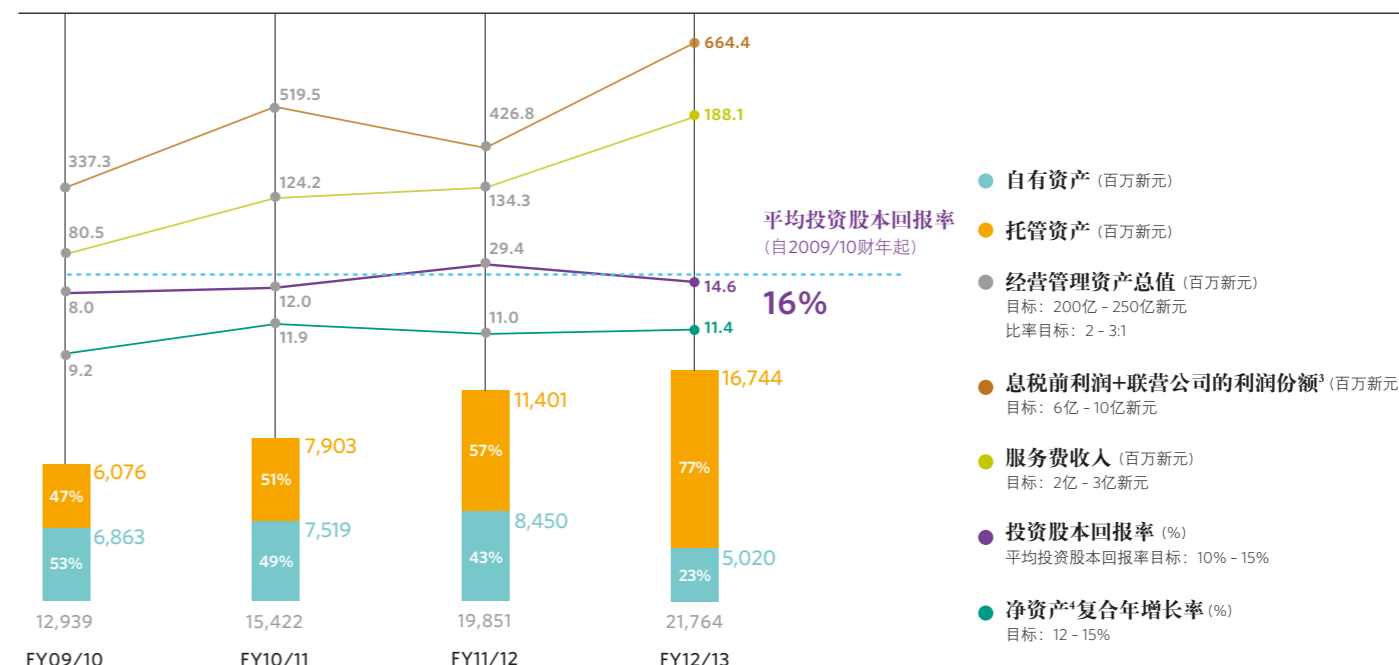
开发/持有/托管位于香港特别行政区、韩国和日本的物业

### 东南亚<sup>2</sup>



开发/持有/托管在东南亚的物业

### 集团关键绩效数据(自2009/10财年起)



1 不包括物流业务部门和丰树工业基金旗下的物业  
 2 包括丰树工业基金旗下的物业,但不包括物流业务部门旗下的物业  
 3 包括联营公司投资处置的收益份额  
 4 为分配给股东的股息而经过调整的资产净值,以扣除非控制权益及无期证券进行计算,并且以2009年3月31日的资产净值作为计算起始基点

---

# 主席致辞

郑维荣先生





## 集团在2012/13财年的财务状况稳健，所得税及少数股东权益后之利润创新高，达到了9.32亿新元，与前一年度的6.26亿<sup>1</sup>新元相比增长了49%。另外，2012/13财年的收入也打破了以往记录，达到了6.86亿新元。

回顾丰树产业私人有限公司(简称为“丰树”或“集团”)过去的一年，可谓是硕果累累。我很高兴地在此向大家宣布，截至2013年3月31日(2012/13财年)，集团财务状况稳健，所得税及少数股东权益后之利润创新高，达到了9.32亿新元，与前一年度的6.26亿<sup>1</sup>新元相比增长了49%。另外，2012/13财年的收入也打破了以往记录，达到6.86亿新元，与2011/12财年的5.74亿新元相比，增长了约20%。自2004/05财年起，集团收入一直保持着强劲的增长趋势。

2012/13财年，集团的所得税及少数股东权益后之营业利润为7.62亿新元，其中经常性所得税及少数股东权益后之核心利润达到3.24亿新元，非经常性收益则达到4.38亿新元。以上利润主要由投资成本相比计算而得出的企业重组盈余和脱售利得所构成。自2008/09财年起，集团的所得税及少数股东权益后之营业利润持续增长，保持在40%的复合年增长率。

2012/13财年的经营管理资产总额达到218亿新元，与前年度相比增长了约10%；集团的投资股本回报率达到14.6%，而股本回报率则由2011/12财年的9.7%<sup>1</sup>增长到2012/13财年的12.8%。

整体强劲的经营业绩缔造了集团卓越的成就，同时丰树还迎来了令人瞩目的两大盛事：丰树商业信托的首个收购——丰树安顺大厦(于2013年2月4日完成)，以及丰树大中华商业信托的首次公开招股发行(于2013年3月7日上市)。这两个里程碑盛事为集团的财务业绩贡献良多，同时也是集团商业模式和过往业绩强有力的证明。

### 丰树安顺大厦的收购

丰树商业信托以6.8亿新元的价格收购了丰树安顺大厦，履行了其为单位持有人带来长期稳定收益分配的承诺。丰树安顺大厦的出租率高达95.6%<sup>2</sup>，2013/14财年的净物业收益率预计可达3.6%<sup>3</sup>。相较于其他新加坡房地产投资信托的类似收购，净物业收购收益率一般在1.8%到3.2%<sup>3</sup>，丰树商业信托的此次收购可谓表现出众。为了筹集此次收购所需资金，丰树商业信托通过私募基金和债务融资的方式发行新股权，筹集了2.25亿新元。

丰树安顺大厦令丰树商业信托的投资组合更为多元化，中央商务区的优质办公楼资产为该信托基金带来更大的收益。更为重要的是，此次收购即刻增加了丰树商业信托所派发给单位持有人的每单位收益分配。以丰树商业信托2012/13财年的财务业绩为基准，相较于2011/12财年经调整<sup>4</sup>



丰树以6.8亿新元将丰树安顺大厦出售给丰树商业信托

后的同期数据，丰树商业信托的每单位收益分配增长了14.9%，达到6.487分新元。而与首次公开招股发行时预期的每单位收益分配5.42分新元相比，则高出19.7%。以上使得丰树商业信托的净资产价值由去年的每股0.95新元增值至2013年3月31日的每股1.06新元。

1 数字有所更新。欲了解更多详情，敬请查看第29页

2 截至2012年9月30日

3 数据参考自2013年2月4日的The Edge Singapore

4 试算报表时期为2011年4月1日至2011年12月31日，以丰树商业信托的首次公开招股发行于2011年4月1日举办为假设

## 丰树大中华商业信托的首次公开招股发行

丰树第四只房地产投资信托——丰树大中华商业信托，其首次公开招股发行得到了投资者的热烈支持和拥护。机构投资者的认购额达到38倍，而公众认购额则为九倍，总需求认购额高达29.5倍。在首个交易日，丰树大中华商业信托以1.03新元的高价收盘，与当天询价区间处于高价位的0.93新元首次公开招股发行价格相比高出11%。这突显了投资者对新加坡首只在大中华区，持有价值高达43亿<sup>5</sup>新元一流资产的商用房地产投资信托的需求。这也进一步反映了投资者对丰树品牌的信任。

市场观察人士迅速就丰树大中华商业信托作为首只也是唯一一只将其管理费用与收益分配以及每单位收益分配增长率相挂钩的新加坡上市房地产信托，这有别于一般将管理费用和房地产净利相挂钩的做法做出评论。这一创新的管理费用结构表现出丰树十分重视投资者的反馈，并将其资产管理的产品构建成可以促进投资组合业绩，以及为所有利益相关者提供有价值的增长。

### 强劲的资本管理

丰树大中华商业信托的首次公开招股发行是本年度<sup>6</sup>新加坡、也是除日本之外亚洲房地产投资信托中最大的首次公开招股发行。通过此次发行，丰树大中华商业信托筹集了超过16.8亿新元的资金，例证了集团如何实施其资本管理策略及运营整个房地产价值链的卓越能力。与此同时，丰树安顺大厦的剥离也让集团的净负债降低到仅1,600万<sup>7</sup>新元，与前一年的36亿新元相比大幅下降。为此，丰树也重新调整了资产负债表。集团的现金和尚未动用的银行信贷总额接近45亿新元，为下一轮发展积蓄实力。

2012年6月，丰树成功地设立了一项价值高达30亿美元的欧元中期债券计划，是继丰树现有20亿新元中期债券计划后的又一重大计划。凭借该计划，集团可以进一步深入到美国以外的非新元（如美元、港元、日元和人民币）国际债务资本市场，使得支持集团业务发展的资金来源更为多元化。随后的2012年7月，丰树依据该项计划发行了价值高达6亿新元，利率为5.125%的无期证券。这项证券得到广大投资者的欢迎，认购金额超过40亿新元，是发行价值的六倍以上，由100多位投资者认购。

### 着眼未来，锐意发展

丰树闵行开发项目于2013年3月18日破土动工，该项目将包括丰树两大在新加坡的房地产旗舰品牌——丰树商业城和怡丰城。丰树闵行开发项目总建筑面积达29.7万平方米，该综合性商业兼零售开发项目战略性位于闵行区内迅速发展的莘庄商业中心。项目总价值约50亿元人民币，建成后将成为迄今为止丰树在中国的最大单体投资项目。

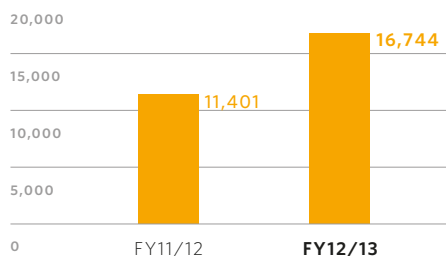
丰树的国际创智园也于2013年1月8日破土动工。该项目位于广东省佛山市，建筑面积为50万平方米，包括23幢优质办公楼。该区域大量往返广州和佛山之间的人流，再加上高科技服务和金融行业的发展，势必会为项目带来无可估量的良机。丰树将投资30亿元人民币用于该项目的开发。

两大项目的设立，将大幅提高集团在中国市场的涉足面。凭借其在新加坡港湾区和丰树商业城/亚历山大区成功实施的理念，顺应中国的城市化发展趋势和不断增长的消费势头，丰树旨在因地制宜地打造出定制化的房地产解决方案。将业务分布在上海、北京和广州等一线城市的中央商务区之外这一策略，有利于发挥我们在城市外缘开发甲级优质办公空间的能力。同样，丰树还将励精图治，满足中国对优质零售商场和管理机构的需求。

## 丰树集团的托管资产（百万新元）

增长

47%



### 共享责任，塑造社区

丰树时刻铭记应当在其营运的区域，成为可融入社区兼有责任感的伙伴。丰树依据该年度企业社会责任的工作计划，于2012年8月向新加坡南洋理工大学和新加坡国立大学的助学基金各捐赠了50万新元。所捐款项可以为两所大学内经济拮据的学生每年提供16项助学金。每项助学金将能支付学生大部分的学费和生活费。助学金面对所有学科的学生，完全依据其经济需求程度发放。

2012/13财年，丰树的企业社会责任还惠泽到海外市场，主要为弱势社群提供教育和医疗保健方面的援助。为了迎接上海的丰树闵行开发项目、南海富丰新城以及佛山的国际创智园在中国的陆续开工，丰树向闵行区 and 南海区的低收入家庭分别捐助500万元人民币。在五年内，该项捐助计划将向贫困家庭提供医疗保健和教育方面援助。

丰树的员工、高级管理人员和董事会成员经由一系列的社区慈善活动，向新加坡的Boys' Town Home和圣明升径学校以及中国

5 基于截至2012年12月31日每项资产的两次个别评估值中的较低者

6 截至2013年3月7日

7 截至2013年3月31日



又一城是丰树第四只房地产投资信托的主力资产，该信托基金于2013年3月上市

福州的隐惠园孤儿院伸出了援手。与此同时，丰树也为支持艺术而尽一份力量，让艺术走近社区从而丰富社群生活。为此，我们提供了展览和表演场地，其中包括丰树商业城于2013年2月推出的Arts in the City系列，把本地艺术呈现给亚历山大区的工作人群。

### 珍贵资源

集团本年度的卓越业绩离不开丰树员工的珍贵贡献。他们的奉献、拼搏和专业素质成就了丰树文化。虽然我们在15个城市迅速扩增员工的同时，也面临着一定的挑战，但是我们仍然致力于为员工打造一个能融会并实现员工个人愿景与公司目标的组织环境。

集团本年度所取得的诸多成就也证明了集团内，各董事委员会的管理和执行效力。正如黄钢城董事所说：“丰树董事会和管理层为丰树打造了很高的品牌价值，这个品牌代表了优质和信任。”我谨此代表管理层对丰树集团的所有董事们表示衷心的感谢。

### 展望未来

我们将继续专注于实施自2009/10财年开启的五年发展策略。截至2012/13财年，集团已经实现了六项目标中的四项，我期待能在2013/14财年内实现所有的目标充满信心。董事会和管理层将在接下来的几个月，制定出新蓝图以引导集团迈向下一阶段的发展轨迹。

回顾过往所取得的成就，我深信，丰树管理层和员工们将会齐心协力继续扩大我们的业务，为丰树的利益关系者以及合作伙伴创造更多的价值。为此，本人在此必须对过去10余年中为丰树的发展提供坚强后盾的诸多商业合作伙伴和利益关系者，表示由衷的感谢。能与大家一起共事，我深感荣幸，在丰树下一阶段的发展中，我期待能与各位继续携手合作，创造辉煌的明天。

此致，

郑维荣  
主席

**集团本年度的卓越业绩离不开丰树员工的珍贵贡献。  
他们的奉献、拼搏和专业素质成就了丰树文化。**

# 集团总裁专访

邱运康先生



**问：2012/13财年丰树的收入和净利润均呈现强劲的增长趋势。您能评价一下集团的盈利状况吗？**

2012/13财年，我们的所得税及少数股东权益后之利润高达9.32亿新元，收入为6.86亿新元，股本回报率达到12.8%，投资股本回报率则为14.6%。集团保持了持续稳健的卓著业绩，过去五年的平均投资股本回报率达到14.2%的高水平。

卓著的财务业绩印证了集团战略切实有效并以创造稳定高回报为首要目标。

实践证明，我们轻资产并以回报为核心的商业模式运作良好。我们将房地产开发、投资和资本管理的专长相结合，能很好地将资本再循环、提高服务费收入，并最终保持高水平的经常性收入和现金流。

**问：本财年业绩中最亮眼的当属资本管理业务，您能告诉我们有关此项业务的更多内容吗？**

我们拥有多种多样的房地产相关业务，并采用不同的资本管理平台以应对投资者对不同风险/回报的偏好。我们认为对于风险/

回报较为谨慎的投资者而言，房地产投资信托能提供稳定的收益率以及长期的收入增长。而另一方面，私募股权平台则投入到风险/回报较高的房产和市场，并需要进行项目开发以及资产收购。

丰树大中华商业信托的上市彰显了我们各类业务因与合适的资本管理配搭而产生的良好协同效应。丰树大中华商业信托共有两项资产，分别是位于香港特别行政区的又一城和北京的佳程广场，总价值为43亿<sup>1</sup>新元。丰树于2011年收购又一城，随后在改善其租户组合并提升物业

1 基于截至2012年12月31日每项资产的两次个别评估值中的较低者



丰树闵行开发项目将成为闵行区首个大型商用和零售房地产项目

的总价值之后，将其上市成为丰树大中华商业信托的一项主力资产。同样，佳程广场于2010年被丰树印度中国基金所收购。在三年内，佳程广场的出租率由76%提高到98%，办公楼租金由每平方米176元<sup>2</sup>人民币提高到目前的每平方米235.1元人民币，而零售部分的租金则提高到每平方米262.8元人民币。这些资产价值提升始于我们对房地产业的深厚知识，而又一城和佳程广场的成功投资亦归功于我们团队在搜寻、承销和交易等方面表现出机警且谨慎的杰出能力。展望未来，丰树大中华商业信托将成为我们在大中华区打造一流优质零售和办公资产组合的平台。

#### 问：集团的多种商业平台中还有其他哪些发展？

2012/13财年，集团的上市平台也为投资者带来佳绩和良好投资回报。丰树物流信托在中国、马来西亚和韩国这些高速发展的市场，共收购了六项资产，扩大其在区域内的市场份额。丰树工业信托则是在运营业绩和每单位收益分配方面提交了令人满意的答卷，并且争取到了库力索法和Equinix定制项目的合约。丰树商业信托的收入和房地产净利也呈现出强劲的增长态势，每单位收益分配达到6.487分新元，超出首次公开招股发行预期值的19.7%。

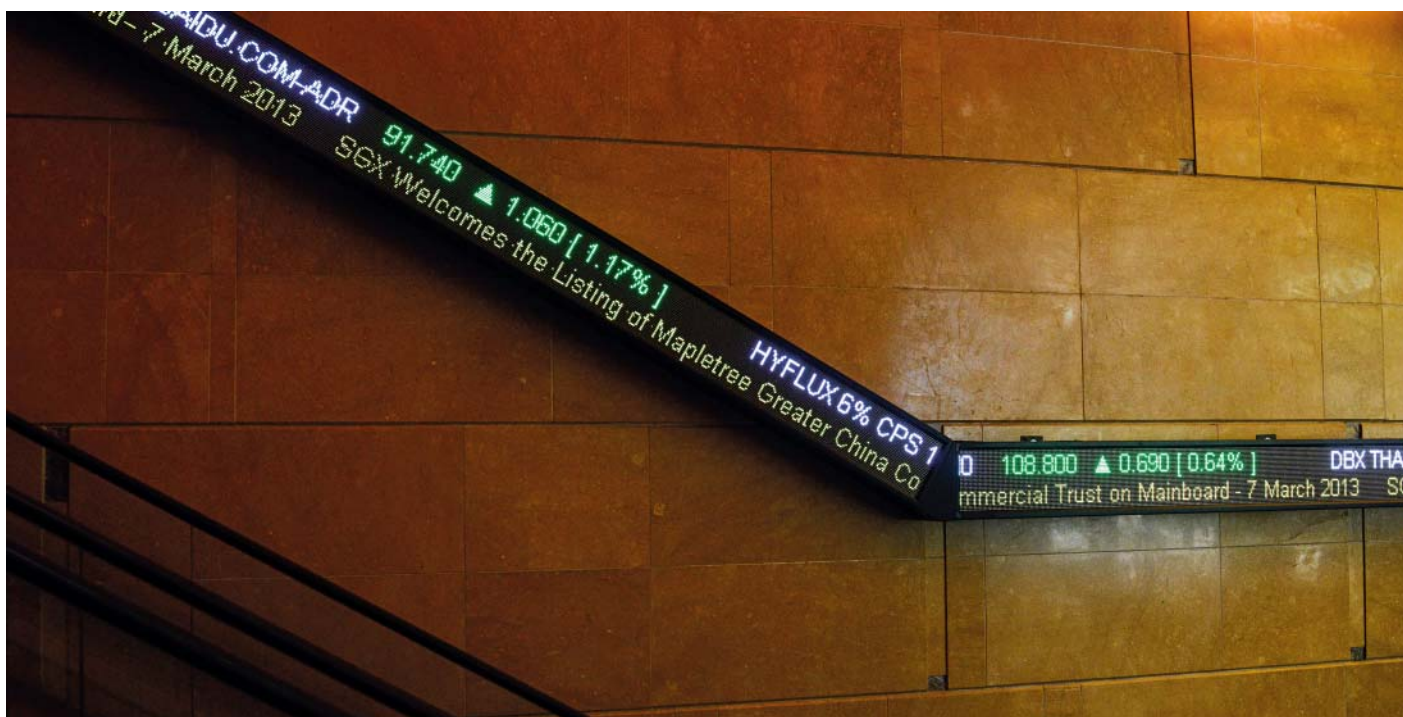
我们的海外开发项目也取得了进一步发展，例如位于上海闵行区的丰树闵行开

发项目、广东佛山的国际创智园以及越南胡志明市的Saigon South Place Complex等。2012年，我们位于日本的Odawara Centre 1顺利竣工，邻近的Odawara Centre 2也相继开工，并预计将于2013年下半年完工。Odawara Centre的合计总建筑面积将超过20万平方米，成为日本甚至是亚洲最大的定制物流设施。

#### 问：过去的五年，集团保持了良好的增长态势，在您看来，是哪些因素促成了如此优异的业绩？

我们开始转变商业模式时，就清楚地知道我们必须要做到独树一帜。商业模式经过微调后，我们设定了关键业绩指标以便指导我们自2009/10财年开始的五年计划。

2 截至2010年4月，佳程广场的整体现行有效租金为每月每平方米176元人民币，而截至2012年11月，其办公楼租金为每平方米235.1元人民币，零售部分的租金则为每平方米262.8元人民币。详情请查阅丰树大中华商业信托的首次公开招股发行说明书中第30页和第137页。



丰树大中华商业信托是丰树第四只房地产投资信托，为投资者提供了一个收益率和增长率均极具吸引力的投资平台，专注投资大中华区

我们设定的六项关键业绩指标用于衡量我们所取得的回报、收益、现金流以及业务规模。至关重要的一点是，大部分指标与集团各项自有房产的基本业绩紧密相关。丰树所谓的“业绩”，指的是持续增长资产的相关收益。

我相信，投资者会选择我们，是因为他们意识到丰树所带给他们的实际价值。这不仅是在开始组建私募房地产基金的时候或在房地产投资信托上市之际，而是在整个投资期间。丰树工业信托和丰树商业信托的表现均超出了各自首次公开招股发行时的预期。丰树物流信托作为集团上市时间最长的信托基金，每单位收益分配呈现持续增长势头。以上三只房地产投资信托交易价格均超过各自首次公开招股发行价格的50%甚至可达80%。我们的私募基金则为投资者创造20%至35%的内部回报率。

**问：一直以来，丰树是引领新加坡房地产投资信托行业发展和增长的中坚力量。您对新加坡房地产投资信托市场有何看法？您认为在此环境下丰树的自身定位是怎样的？**

鉴于新加坡健全的企业管治和监管环境，以及投资者的浓厚兴趣，我们相信新加坡就房地产投资信托而言是最佳的市场。放眼亚洲，新加坡房地产投资信托市场的规模仅次于日本。在新加坡证券交易所上市的房地产投资信托/商业信托共有30只，总市值约为520亿美元。值得一提的是，新加坡房地产投资信托目前平均交易于资产净值的19%溢价，清楚说明了新加坡是全球房地产投资信托投资者的首选地。我认为，这些指标突显了新加坡作为区域房地产投资信托基地的极大吸引力。

我们乐于见到由大量的房地产投资信托所呈现出的多元化市场，只因市场规模将关系到投资者兴趣的高或低。丰树旗下的房地产投资信托是基于母公司资助的模式，该模式强调的重点是资产的质量和管理。集团所资助的房地产投资信托中，自有部分占很大比例，从而表现出我们发展此类房地产投资信托的决心和付出，也确保集团利益与单位持有者的利益相一致。集团所取得的过往业绩显示了此类稳健产品有很大的市场需求。

随着房地产投资信托市场的进一步成熟，市场参与者也必须相应地改进，并且对投资者的反馈和资本市场的发展有所应对。丰树将继续引领房地产投资信托的革新和价值创造。例如，丰树大中华商业信托的管理服务费结构就是一项创举。其服务费并非按传统模式与经营管理资产挂钩，而是与每年可分配收益以及上年同期的每单位收益分配的增长相挂钩。这一模式确

保管机构的利益与单位持有人的利益相一致，就是说只有为投资者带来价值，我们才会得到回报。

丰树将继续打造具有适当收益率的房地产投资信托，令房地产投资信托市场更呈百花齐放的景象，迎合投资者的不同偏好。

**问：您能给我们介绍一下丰树私募基金的发展情况吗？**

丰树目前管理着三只房地产私募基金——丰树印度中国基金、丰树工业基金和联昌丰树房地产基金1。丰树印度中国基金在2011/12财年已全部投资到位。继2011年剥离了位于北京的一处办公楼，近期则向丰树大中华商业信托售出了第二项资产——佳程广场。

强化集团的资本管理能力是一项重要的商业策略。我们将继续探索机会，以构建出更多可以满足投资者和合作伙伴需求的产品。我们正计划在中国启动一项后继基金，以及将一组日本办公楼资产分拆给一支私募基金。

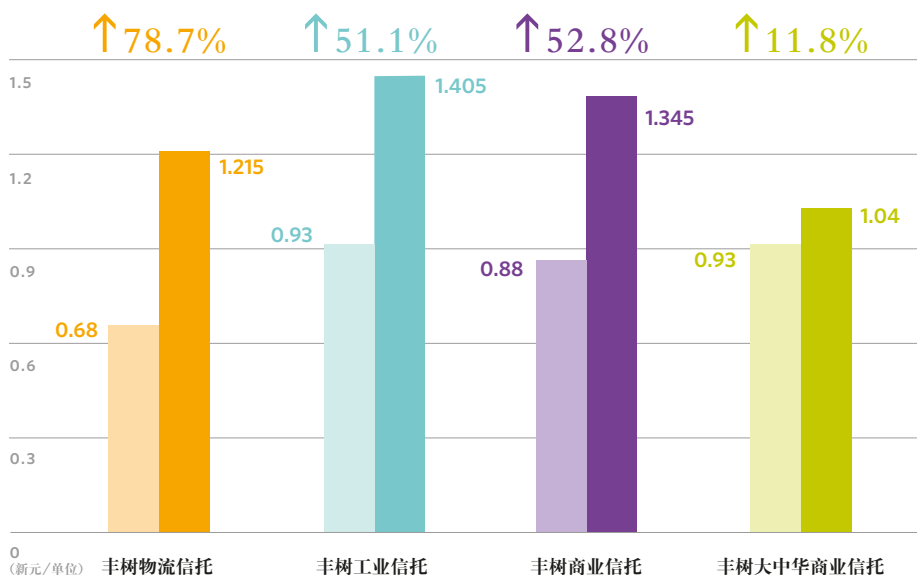
**问：请您与我们分享有关丰树的中期计划？**

2013/14财年，将是我们五年策略的最后一年。我很高兴在此向董事会和所有利益相关者汇报，我们在扩大业务的同时财务状况也表现卓越。为了实现下一轮发展，我们需要设定新的目标和关键业绩指标。考虑到集团当前的规模和中期发展前景，这一新目标和关键业绩指标无疑将展示出我们更为远大的抱负。

随着丰树安顺大厦的剥离以及之后丰树大中华商业信托的上市，我们的净负债率降低到几乎为零。从资产负债表来看，我们能够灵活地为下一阶段的发展提供资金，其中包括进行更多的收购和投资项目。目前，位于新加坡、香港特别行政区和中国的资产占据了丰树资产的最大份额，我们也会拓展亚洲其他市场。我们着眼亚洲市场的长期发展，将继续在越南、马来西亚和东南亚的其他市场配置资本。

**丰树房地产投资信托的单价增长**

(首次公开招股发行价格相对于2013年3月28日的收盘价)



**丰树的五年增长目标 (2009/10财年至2013/14财年)**

	2012/13财年 (第四年)	至2013/14财年目标 (第五年)
息税前利润 + 联营公司的利润份额 <sup>3</sup>	6.644亿新元	6亿 - 10亿新元
服务费收入	1.881亿新元	2亿 - 3亿新元
平均投资股本回报率	16.0%	10% - 15%
净资产 <sup>4</sup> 复合年增长率	11.4%	12% - 15%
经营管理资产	218亿新元	200亿 - 250亿新元
经营管理资产比率	3.3:1	2 - 3:1

鉴于集团商业模式的前提是将资本管理、开发、建造、投资、租赁和营销以及资产和房地产管理等各领域有效结合，为房地产创造出价值。所以，我们必须提升我们各方面的能力。因此，培养人才仍是我们管理时的首要任务。目前，我们具备了发展所需的财务和人才储备，我相信丰树已经做好准备，迎接未来的发展。

3 包括联营公司投资处置的收益份额

4 为分配给股东的股息而经过调整的资产净值，以扣除非控制权益及无期证券进行计算，并且以2009年3月31日的资产净值作为计算起始基点

## 董事会



**郑维荣先生，60岁**  
主席

郑维荣先生是丰树产业私人有限公司（丰树产业）董事会主席兼行政资源与薪酬委员会和投资委员会主席。

郑先生也兼任永泰控股有限公司副主席和新翔集团主席（两家均在新加坡证券交易所上市的公司）以及永泰马来西亚有限公司（马来西亚证券交易所的上市公司）的执行董事。

郑先生除了拥有房地产开发商的丰富经验之外，也积极投身于公共事业和私营领域。他目前是国家艺术理事会主席，并致力于推广艺术和打造为经济和社会注入活力的艺术环境。郑先生曾担任新加坡旅游局（1993-2001年）、旧国会大厦有限公司（2002-2006年）和滨海艺术中心有限公司（2003-2005年）的主席。他也是新加坡设计理事会（2003-2008年）的创会主席及南洋理工大学董事会成员（2007-2012年）。郑先生此前曾供职于市区重建局（1991-1994年）、建筑发展注册局（1992-1994年）和新加坡航空公司（1996-2004年）的董事会。曾是新加坡产业发展商公会会长的郑先生目前也是公会顾问委员会的成员。

新加坡政府就郑先生的卓越贡献，于1999及2010年分别授予其公共服务星章(BBM)和公共服务星章(BAR)。2002年，郑先生荣获新加坡总统颁发的旅游杰出贡献奖，并于2009年获得法国共和国政府授予的“Officier de l'Ordre des Arts et des Lettres”荣誉。





**李崇贵先生，56岁**  
董事

李崇贵先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会以及交易审查委员会主席。

他目前兼任裕廊海港私人有限公司主席、虎航控股有限公司董事以及淡马锡控股（私人）有限公司的企业顾问。

李先生此前曾供职于新加坡邮政公司、中国外运股份有限公司、裕廊集团和PSB Certifications Pte Ltd董事会。他也曾是新加坡国立大学管理学院和亚太物流学院的顾问团成员以及邦典置地私人有限公司的总裁。

在此之前，于1999至2005年间，李先生是Exel (Singapore) Pte Ltd亚太区总裁。在加入Exel之前，李先生曾在新加坡航空公司担任过多项高级职位。



**马家和先生，65岁**  
董事

马家和先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会、行政资源与薪酬委员会，投资委员会和交易审查委员会成员。他也是丰树物流信托管理有限公司主席。

马先生同时也是新加坡交易所主板上市的新加坡地铁公司董事会成员兼审计委员会主席，亦是Nucleus Connect私人有限公司、吉宝基建基金管理私人有限公司（佳绿信托的信托管理人）以及两家私募股本公司即凯德中国发展基金私人有限公司和凯德中国发展基金II有限公司的董事。此外，马先生是新加坡国立大学校董会成员兼学校审计委员会主席，也是国家文物局董事。

马先生是英格兰及威尔士特许会计师协会和新加坡会计师协会的会员。



**曾荫培先生，66岁**  
董事

曾荫培先生是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会成员。曾先生也是丰树商业信托管理有限公司主席。

曾先生还兼任上市公司新创建集团有限公司的执行董事。此外，曾先生也担任中铁联合国际集装箱有限公司副主席。该公司是中华人民共和国铁道部的商业机构所成立的合资企业。

曾先生也曾服务于香港警务处长达38年，在其2003年退休前，曾担任过多项要职，其中包括被任命为警务处处长。因其杰出的公共服务，曾先生被授予金紫荆星章（香港特别行政区）、大英帝国勋章、女皇警察奖章、殖民地警察劳绩奖章、警务处处长嘉奖及香港特别行政区警察长期服务奖章。



**黄钢城先生，65岁**  
董事

黄钢城先生是丰树产业董事会成员兼投资委员会成员。黄先生也是丰树大中华商业信托管理有限公司主席。

黄先生同时是中国移动有限公司和中国工商银行股份有限公司的独立非执行董事兼新加坡国际港务集团有限公司的非执行董事。他曾担任星展银行有限公司副主席、星展集团控股有限公司董事以及星展银行（中国）和星展银行（香港）主席。

黄先生从1967年至1999年期间曾在花旗银行、摩根大通集团以及国民西敏寺银行担任高级职位，负责地区职务。他也曾是国立健保集团有限公司的非执行董事。他还在香港政府担任过多项职位，包括于1993年至1998年间在香港期货交易所任职主席。



**王明明先生，64岁**  
董事

王明明先生为一名高级律师，是丰树产业董事会成员兼审计与风险委员会和交易审查委员会成员。王先生也是丰树工业信托管理有限公司主席。

王先生兼任大华银行有限公司董事、能源市场公司和FSL信托管理私人有限公司主席。

王先生是王律师事务所（一家新加坡顶尖的律师事务所）的创始人兼顾问。他也是新加坡法律第30B章建筑业付款保障法案的认证仲裁员以及新加坡竞争上诉委员会成员。王先生是新加坡律师协会的前任会长。



**邱运康先生，51岁**  
董事兼集团总裁

邱运康先生是丰树产业董事会成员兼集团总裁。他还任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司，丰树商业信托管理有限公司以及丰树大中华商业信托管理有限公司的非执行董事。

邱先生于2003年加入丰树产业，担任集团总裁。在过去10年，邱先生领导丰树集团从一家价值23亿新元并以新加坡为中心的自有资产房地产公司发展成为一个增长迅速、自有和托管总资产价值超过200亿新元的区域性企业。在此过程中，丰树也建立起庞大且持续增长的资本管理业务。

从2003年到2011年，邱先生还曾同时担任淡马锡控股公司的高级常务董事（特别项目）。在加入丰树之前，邱先生曾在凯德集团公司担任过多项高级职位。他曾担任樟宜机场管理投资公司和圣淘沙发展机构的董事会成员，以及新加坡国立大学校董会成员。邱先生目前是临时新加坡会计理事会的会员。

## 高级管理委员会



**邱运康先生，51岁**  
集团总裁

邱运康先生是丰树产业董事会成员兼集团总裁。他还任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司，丰树商业信托管理有限公司以及丰树大中华商业信托管理有限公司的非执行董事。

邱先生于2003年加入丰树产业，担任集团总裁。在过去10年，邱先生领导丰树集团从一家价值23亿新元并以新加坡为中心的自有资产房地产公司发展成为一个增长迅速、自有和托管总资产价值超过200亿新元的区域性企业。在此过程中，丰树也建立起庞大且持续增长的资本管理业务。

从2003年到2011年，邱先生还曾同时担任淡马锡控股公司的高级常务董事（特别项目）。在加入丰树之前，邱先生曾在凯德集团公司担任过多项高级职位。他曾担任樟宜机场管理投资公司和圣淘沙发展机构的董事会成员，以及新加坡国立大学校董会成员。邱先生目前是临时新加坡会计理事会的会员。



**黄民雄先生，47岁**  
集团首席财务总监

黄先生负责监管丰树集团的财务、税务、资金、私募基金与投资者关系、风险管理以及资讯科技业务等公司职能。此外，他还兼任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司、丰树商业信托管理有限公司以及Surbana城镇发展基金私人有限公司的非执行董事。

在2006年加入丰树之前，黄先生拥有超过14年亚洲区投资银行的经验，其中后10年在美林公司任职。



**蔡兆才先生，54岁**  
集团首席投资官及区域首席执行官，北亚

蔡先生负责对丰树集团的业务扩展进行战略监督，并直接领导北亚的新市场开拓，如韩国、香港特别行政区，澳洲和日本。作为北亚区域的首席执行官，蔡先生直接负责管理丰树在这些地区的非房地产投资信托旗下的资产及发展。

蔡先生同时也是丰树物流信托管理有限公司以及丰树大中华商业信托管理有限公司的非执行董事，他也曾担任过丰树物流信托管理有限公司的总裁。

在2002年加入丰树之前，蔡先生曾在不同公司担任高级职位，包括威新集团有限公司、腾飞私人有限公司、新加坡食品工业私人有限公司以及大华银行有限公司。



**潘国金先生，50岁**  
区域首席执行官，东南亚

潘先生领导丰树集团在东南亚地区的业务。他直接负责管理集团在东南亚的非房地产投资信托旗下的资产。此外，他也负责监督丰树工业基金旗下非房地产投资信托工业资产的管理，并同时参与制定丰树房地产资本管理措施，如担任丰树与马来西亚联昌国际成立的合资房地产基金的投资委员会委员。潘先生也是丰树工业信托管理有限公司的非执行董事。

潘先生之前曾担任过丰树工业业务部门的总裁。在加入丰树之前，潘先生曾是淡马锡控股公司的常务董事，负责管理在不同领域的投资，如电信、金融和运输。



**郭光明先生，48岁**  
区域首席执行官，中国及印度

郭先生于2012年3月加入丰树集团，担任中国与印度区域的首席执行官。他负责领导集团在这两大主要市场的业务扩展，并且管理集团于这两国的非房地产投资信托旗下的资产。

在加入丰树之前，郭先生曾是花旗私人银行的环球房地产投资业务联席主管。他也在凯德资产管理有限公司任职常务董事。



**何成志先生，45岁**  
集团首席企业事务总监

何先生负责监管丰树集团的行政、企业通讯、人力资源和法律等事务。何先生曾担任丰树物流信托管理有限公司、丰树工业信托管理有限公司和丰树商业信托管理有限公司的联席公司秘书。

何先生以诉讼律师一职开始职业生涯，曾先后在德尊律师事务所以及立杰律师事务所任职。在2008年加入丰树之前，他曾在美国国际货币基金组织任职11年。



**陈为胜先生，47岁**  
主管，区域开发管理

陈先生于2012年2月加入丰树，担任区域开发管理部主管一职，负责监管所有开发项目的交付工作，包括由丰树集团各业务部门在不同国家\*所实施的资产提升计划。

加入丰树前，陈先生曾担任新加坡联盛集团常务董事一职，负责联盛资产组合中开发项目的实施以及为各类型的外部客户实施开发项目。陈先生在包括新加坡、中国、马来西亚等亚洲各国，以及美国、爱尔兰和尼日利亚的工业、物流、制药、电信、机构和商业板块等领域积累了超过22年的设计、项目管理和建造经验。

\* 不包括中国和日本



**黄洁女士，43岁**  
**总裁，丰树物流信托管理有限公司**

黄女士于2007年加入丰树，担任丰树产业私人有限公司东南亚首席投资官一职，负责管理集团在东南亚地区的投资组合收购、开发和运营。在2012年7月26日，黄女士受委任为丰树物流信托管理有限公司的总裁兼执行董事。

加入丰树前，黄女士曾在新加坡淡马锡控股私人有限公司任职五年，负责管理私募基金投资活动。在这之前，黄女士还担任过凯德集团的副总裁，负责东南亚和欧洲房地产投资和跨国并购事项。



**黄莉云女士，46岁**  
**总裁，丰树商业信托管理有限公司**

黄女士于2010年加入丰树集团，担任新加坡投资业务首席执行官，负责管理集团在新加坡的投资组合。她还负责监督丰树在新加坡的市场营销、物业管理以及开发管理部门。在2011年4月丰树商业信托上市时，黄女士受委任为丰树商业信托管理有限公司的总裁兼执行董事。

在加入丰树之前，黄女士曾在凯德集团担任过多项职位。



**谭国威先生，44岁**  
**总裁，丰树工业信托管理有限公司**

谭先生为丰树工业信托管理有限公司总裁兼执行董事。他曾担任丰树工业业务部门的副总裁兼首席投资官，并负责新加坡以及本区域房地产投资平台的结构、组建和管理。

谭先生于2002年加入丰树，至今在集团担任过多个职位。在加入丰树之前，他曾在新加坡港务集团担任过多项工程和物流管理职位。



**周佩佩女士，43岁**  
**总裁，丰树大中华商业信托管理有限公司**

周女士为丰树大中华商业信托管理有限公司总裁兼执行董事。她曾担任丰树印度区域的首席执行官，并负责设立集团在印度的投资项目。

周女士于2002年加入丰树，担任业务发展部经理。之后，她被委任为丰树物流信托管理有限公司投资部的高级总监和主管，负责寻找、发掘、和评估在本区域具有潜能的收购良机，并推荐和分析资产增值措施，以提升丰树物流信托的投资组合。

## 中国高级管理层



**卢仕先生，52岁**  
首席执行官，中国

卢先生在房地产行业有26年的经验，包括在中国超过10年的管理和发展重要工程的经验。他于2005年作为中国区总经理加入丰树产业私人有限公司，领导新成立的中国业务。从那时起，他把丰树在中国只有一个上海公司发展成上海、北京和广州三间公司。2008年，卢先生被提拔为中国首席执行官。

在卢先生的领导下，丰树在中国的整体房地产总投资额增长显著，涵盖在上海、北京、天津、无锡、佛山、郑州的物流、工业、办公楼、住宅、零售和综合物业。

在加入丰树之前，卢先生是凯德置地北京总经理。



**林美兰女士，54岁**  
首席财务官，中国

林女士于2009年11月加入丰树，担任中国区业务的首席财务总监，负责全盘管理公司的财务、会计、投资、投资关系等事物。

在加入丰树之前，林女士曾任职于安永、德勤等多家审计事务所，及ELLIPSIZ、ZAGRO、A-Sonic等上市公司。



**隋淑铭先生，49岁**  
总经理，资产管理及企业营销，  
商业及住宅，中国

隋先生自2007年加入丰树，是中国资产管理及企业营销业务的总经理，主要负责投资部内的资产管理及营销。隋先生所负责的项目包括上海的永银大厦、北京的佳程广场、西安未来城以及佛山富丰新城等。

在加入丰树之前，隋先生曾任职于凯德置地九年之久，担任副总经理，销售及市场营销，曾涉猎住宅项目、办公楼租赁以及商务发展的销售工作，与资产发展管理的工作。



**冯雁女士，43岁**  
总经理，投资，  
商业及住宅，中国

冯女士于2007年加入丰树，是中国投资部，商业及住宅项目的总经理。冯女士主要负责投资、开发及管理丰树在中国的所有商业及住宅项目，包括南海富丰新城，南海怡丰城，上海的永银大厦和上海闵行商业大型综合项目等。

冯女士有着17年房地产行业的丰富工作经验，主要涉及投资中介、物业、设备管理及咨询服务。在加入丰树之前，冯女士曾任职戴德梁行投资董事会及设施管理董事。



**李小佩女士，41岁**  
**总经理，投资，**  
**商业及住宅，中国**

李女士于2012年加入丰树，是中国区投资部，商业及住宅项目的总经理，主要负责投资、开发及管理丰树在中国的所有商业及住宅项目。

李女士在新加坡、香港、美国已有超过15年的投资和金融服务经验。在加入丰树之前，她曾在淡马锡控股私人有限公司任职超过七年，负责投资，包括全球房地产领域。



**曾耀辉先生，44岁**  
**总经理，物流地产，中国**

曾先生2009年加入丰树，担任集团在中国物流地产部的总经理。曾先生主要负责发掘及评估中国的资产投资，将它们纳入丰树物流信托的房地产投资组合，以及管理现有的物流资产。

曾先生拥有19年在亚洲的房地产经营经验，其中14年的经验是在中国，相关经验涉及到业务发展、并购和多元化投资、资产管理、市场营销和租赁管理等。在加入丰树之前，曾先生曾任职安博置业资产营运部副总裁。



**陈强华先生，44岁**  
**总经理，投资，中国**

陈先生于2009年加入丰树，参与了丰树中国多个商业投资项目，包括2010年成功收购的佳程广场。2012年初成功竞得位于佛山市三山新城内用地面积近400亩的一项科技园开发项目。2012年末陈先生被委任为丰树中国南部区域投资总经理，负责发掘及评估该区域适宜的投资机会，并圆满完成富丰新城二期20%的股权收购。

陈先生在加入丰树之前，曾在美国通用电器金融公司担任收购与兼并总监。



**张耀光先生，50岁**  
**总经理，开发管理，中国**

张耀光先生于2012年加入丰树，担任中国开发管理总经理一职。他将领导中国的开发管理部和成本合约部。

张先生在项目合同管理、开发和成本管控方面积累了丰富的经验。加入丰树前，拥有零售商场规划和商场开发专长的张先生，曾带领多组项目执行团队完成了中国20多家商场的规划和开发工作。

# 年度要点

## 2012年4月

丰树物流信托以635亿韩元收购两座位于韩国最大的物流汇聚地——京畿道的冷藏仓库，扩大了其在韩国的运营规模。此次收购活动标志着丰树物流信托开始进军韩国日趋繁荣的冷藏仓库市场。

## 2012年5月

丰树商业城凭借其可持续发展的设计而受到国际认可，荣获世界不动产联盟所颁发的世界最佳房地产项目奖中可持续发展项目分类的第二名。丰树商业城还获得由新加坡建设局颁发的建筑卓越奖(商业/综合发展建筑)。

丰树集团积极推动新加坡艺术发展，并荣获新加坡国家艺术理事会颁发的艺术赞助人奖。作为对艺术强有力的支持者，丰树有别于其它开发商，将艺术品融入到其开发项目中，例如：其旗舰项目丰树商业城和怡丰城。丰树还以款项和场地赞助等形式，为当地艺术、文化和设计业的发展提供进一步扶持。

丰树工业信托取得了一项价值高达5,000万新元的定制项目，为库力索法兴建其位于新加坡的全球新总部大楼。该项目加强了丰树工业信托与库力索法之间的合作关系，并突显了丰树工业信托的房地产开发实力。该项目的奠基仪式于2012年5月举行，并预计于2013年下半年竣工。

## 2012年6月

丰树成功设立一项价值高达30亿美元的欧元中期债券，让丰树可以深入到美国以外的国际债务资本市场，从而进一步多元化并扩大了集团的资金来源以支持业务增长。随后的2012年7月，丰树在此债券下发行了价值高达6亿新元，利率为5.125%的无期证券。该证券受到广大投资者的欢迎，其认购账面金额超过40亿新元，是发行价值的六倍以上，由100多位投资者认购。

丰树物流信托管理有限公司在英国顾问公司Brand Finance评选的新加坡100大品牌中名列第45名，从2011年的第110名大幅向前跃进。丰树物流信托管理有限公司的品牌价值相较于2011年提高了五倍，达到1.23亿美元。



丰树物流信托的首个重建项目——Mapletree Benoi Logistics Hub

## 2012年7月

丰树作为Marina One的项目管理方，于新加坡滨海湾的新建中央商务区举行了这项综合开发项目的奠基仪式。此项目是由马来西亚国库控股国民投资有限公司和新加坡淡马锡控股(私人)有限公司按60:40的比例共同持有。项目总建筑面积为367万平方英尺，包括两幢住宅大楼：共有1,042套豪华住宅，从一卧室到四卧室以及顶层豪华公寓多种房型。项目还包括188万平方英尺的优质甲级办公楼以及设有购物和生活休闲设施的零售垫楼——The Heart。办公楼项目中将有两层10万平方英尺的楼面，位于亚洲前列。

## 2012年8月



丰树郑州国际物流园奠基仪式

丰树在中国河南举行了丰树郑州国际物流园的奠基仪式。该项目是由四座单层仓库构成，总建筑面积为81,000平方米，于面积约13.3万平方米的土地上开发。丰树郑州国际物流园将打造成为具有优质建筑规格的甲级物流设施。

丰树商业信托成功设立了价值高达10亿新元的多种货币中期债券。在此债券下发行了本金数额为1.6亿新元，利率为3.60%，预计于2020年到期的中期债券。截至2012年8月21日，穆迪将该债券评为Baa2级，相同于丰树商业信托的长期发行人评级，该债券<sup>1</sup>也被评为临时认证(P)Baa2等级。

## 2012年9月

丰树物流信托以225亿韩元收购位于韩国京畿道的Hyundai Logistics Centre。此项目是由两座三层干货仓库构成，依据优质建筑规格建造。该项收购与丰树物流信托欲通过其处于战略地点的优质资产，进而加强其在韩国市场位置的目标相符。

丰树工业信托被惠誉评级确认为发行人违约评级的BBB+级，展望为稳定。该评级的获得，来自于丰树工业信托在新加坡的优质且多功能的工业房地产投资组合，以及多元化租户、稳定的经营业绩、高租用率、适当的偿债保障比率和经验丰富的管理团队。

丰树工业信托在2011年设立的10亿新元多种货币中期债券下，再发行本金数额为4,500万新元，利率为3.65%，预计于2022年到期的固定利率债券。该债券被惠誉评级指定为BBB+等级。

丰树在Euromoney杂志所举办的“全球地产大奖”中被评选为新加坡最佳工业/仓储开发商。该奖项结果是依据对全球房地产开发商、咨询机构、投资管理机构、终端使用公司机构和银行所展开的年度调查。

<sup>1</sup> 评级并非旨在建议投资者购买、出售或持有证券，也并非旨在向投资者透露支付预付款(如存在)或收到拖欠利息的可能性或时间，评级机构随时可能会修改或撤销其评级



港湾中心突显了丰树致力于可持续发展和建造生态环保建筑的宗旨，荣获了2012年亚细安能源奖中节能建筑(改建分类)的优胜奖，而丰树商业城则荣获了节能建筑(新建和既有分类)的第三名。

位于中国华南地区的南海怡丰城签订了首批主力租户。香港UA电影院线和卜蜂莲花超市在该四层零售商场的招商推介会上签署了租约。两家租户将租用商场总建筑面积11.5万平方米的25%。南海怡丰城是综合开发项目富丰新城中的零售部分。

### 2012年10月

丰树物流信托宣布委任黄洁女士，接替赖德涑先生担任总裁一职。在此之前，黄洁女士担任丰树集团东南亚首席投资官。

### 2013年1月

丰树在中国佛山市的三山新城举行国际创智园的奠基仪式。随着广佛的一体化，位于广州和佛山之间的三山新城将开发成金融和商业中心。国际创智园将由23座办公楼组成，并配备零售商场和其他配套设施。项目总建筑面积为50万平方米，将是广州火车站经济圈中首个并且最大的优质商业项目。

丰树物流信托以1.16亿元人民币向其赞助方——丰树，收购了丰树无锡物流园，并进一步扩大其在中国市场的份额。建造在68,000平方米租赁土地上的丰树无锡物流园是一个总建筑面积为45,000平方米的优质物流园。

### 2013年2月

丰树以6.8亿新元的总对价将位于新加坡中央商务区战略位置的19层甲级优质办公楼丰树安顺大厦转让给丰树商业信托。该项目是丰树商业信托自2011年上市后的首次收购。为了募集此次收购的资金，丰树商业信托通过私募平台按每单位1.17新元的单价发行了192,308,000个新股。此次发行反响热烈，吸引了现有和新的机构投资者积极认购，超额认购约2.9倍。



丰树安顺大厦

Jaya Shopping Centre是一座重建的七层邻里式商场，由马来西亚联昌丰树房地产基金1管理，其试营业预定将在2013年第四季度，在此之前已与12位主力以及关键租户签订了协议。截至2012年12月底，商场的净可出租面积25,084平方米中，54%已预定出租。

MENARA CIMB于2013年2月竣工，是一座41层的甲级办公楼，净可出租面积为56,578平方米，并设有10层高的停车场。位于吉隆坡中央车站的MENARA CIMB是一项持有永久地契的产业，其设计符合新加坡建设局绿色建筑标志金奖和马来西亚的绿色建筑指数的标准。联昌国际投资银行将是MENARA CIMB的主力租户，租赁其20层办公场所，占70%的净可出租面积。

丰树在中国佛山市举行了南海怡丰城的封顶仪式，南海怡丰城预计于2014年第二季度对外开业。

新加坡总理李显龙以及马来西亚首相纳吉出席了Marina One设计的揭幕仪式。Marina One预期将于2017年建成。

### 2013年3月

丰树大中华商业信托是丰树集团的第四只房地产投资信托，于2013年3月7日成功在新加坡证券交易所上市。此项每股定价为0.93新元的首次公开招股发行获得了29.5倍的认购率，共筹集了超过16亿新元，成为新加坡迄今房地产投资信托中最大规模的首次公开招股发行。丰树大中华商业信托的种子投资组合由香港特别行政区的又一城和中国北京的佳程广场构成。丰树大中华商业信托的投资策略主要为：直接或间接投资于在大中华地区，用于商业用途的多元化投资组合的产生收入的房地产(包括主要用于零售和/或办公用途的房地产)，以及房地产的相关资产。

丰树在上海举行了丰树闵行开发项目的奠基仪式。该综合商业中心总建筑面积为29.7万平方米，融合了丰树集团的两大标志性品牌——丰树商业城和怡丰城。该项目中，丰树商业城将包括七幢附有高品质设施以及环保、可持续功能的甲级办公楼。而怡丰城将拥有超过280家店铺，包括大型超市和电影院，并将设有上海最大的露天屋顶花园。

丰树工业信托签署协议，将在新加坡为Equinix开发一座新数据中心。这项价值高达1.08亿新元的定制开发项目总建筑面积为38.5万平方英尺，位于新加坡西南部的纬壹科技城内。该七层高标准建筑将是Equinix在新加坡的第三座数据中心，以满足对其数据中心服务的强劲需求。该建筑是丰树工业信托的第二个数据中心开发项目，同时也是本财年内所取得的第二个定制项目。该建筑预计于2014年下半年竣工。



Equinix数据中心的构想图

# 财务摘要

## 2012/13财年财务重点

- 2012/13财年是硕果累累且盛事不断的一年，集团的所得税及少数股东权益后之利润 (Profit after tax and minority interests) 达到9.32亿新元，与2011/12财年6.26亿<sup>1</sup>新元相比，增加3.06亿新元，涨幅约为49%。
- 2012/13财年的所得税及少数股东权益后之营业利润<sup>2</sup> (Operational profit after tax and minority interests) 为7.62亿新元，其中经常性所得税及少数股东权益后之核心利润达到3.24亿新元，投资和其他收益则达到4.38亿新元。以上利润主要包括由投资成本以及房地产基金管理激励费相比计算而得出的企业重组盈余和脱售利得。
- 2012/13财年的投资股本回报率<sup>3</sup>高达14.6%，而股本回报率则由2011/12财年的9.7%<sup>1</sup>增加到12.8%。
- 2013年3月7日丰树的第四只房地产投资信托 — 丰树大中华商业信托在新加坡证券交易所有限公司主板上市。丰树大中华商业信托首次公开招股发行定价为每股0.93新元，属于出价范围内的高价位。该项首次公开招股发行共筹集16.8亿新元，认购率高达29.5倍，成为新加坡迄今为止最大规模的房地产投资信托首次公开招股发行。丰树持有丰树大中华商业信托的32%股权。
- 丰树大中华商业信托的种子资产组合包括位于香港特别行政区的又一城和北

京的佳程广场。丰树将又一城以207亿港元 (33亿新元) 的价格剥离给丰树大中华商业信托，扣除投资成本后，企业重组盈余高达1.41亿新元。丰树印度中国基金则将佳程广场剥离给丰树大中华商业信托，内部总回报率达到40.1%<sup>4</sup>，权益乘数达到2.5倍<sup>5</sup>。在丰树印度中国基金成功剥离佳程广场，并且扣除投资成本后，丰树集团所获得的收益份额高达1.48亿新元。

- 2013年2月，丰树商业信托以6.8亿新元的对价自集团收购了丰树安顺大厦，集团账面收益高达4,300万新元。丰树商业信托为筹集此次收购的资金，于2013年2月成功进行了总额高达2.25亿新元的股权私募活动。因此，集团持有丰树商业信托的股权比例由原来的42.34%稀释到38.52%。
- 2012年7月25日，集团发行本金总额高达6亿新元，利率为5.125%的无期证券，截至2013年3月31日将其所有者权益合计增加至83亿新元。
- 截至2013年3月31日，集团调整资产负债表使得净负债几近为零。截至2013年3月31日，约有45亿新元的现金和尚未提取信贷让集团可用于任何具有潜力的投资良机。
- 在丰树的企业及员工社会责任计划下，继2011/12财年和2010/11财年分别承诺了200万新元和300万新元后，丰树秉持其企业社会责任的义务，再追加200万新元。2012/13财年，集团向其

经营所在地承诺捐助300万新元给予当地的慈善团体。(欲了解更多信息，敬请参阅第46-47页的“企业社会责任”部分。)

## 五年业绩

- 所得税及少数股东权益后之利润由2008/09财年的1.66亿<sup>1</sup>新元增长至2012/13财年的9.32亿新元，复合年增长率高达54%。
- 所得税及少数股东权益后之营业利润由2008/09财年的1.99亿新元增长至2012/13财年的7.62亿新元，复合年增长率高达40%。
- 集团成功将房地产投资的新产品投放到公开和私募市场，服务费收入由2008/09财年的7,300万新元增加至2012/13财年的1.88亿新元，复合年增长率高达27%。
- 自有和托管的房地产资产总额由2008年4月的89亿新元增长2.5倍至2013年3月的218亿新元。
- 截至2009年3月31日的所有者权益合计金额为51亿<sup>1</sup>新元，以13%的复合年增长率增加到2013年3月31日的83亿新元。

1 从2012年4月1日起，集团采用了FRS 12之修订 — 递延所得税：回收相关资产。集团之前为其投资物业所预算的所得税负债是以物业在使用过程中所收到的账面价值为基准。随着采用FRS 12的修订后，此类递延所得税项目将透过销售回收为准则计算。会计政策上的更改已对之前年度会计的数据进行了重新计算。2009年到2012年的对比数据也因此而重新呈列。

2 所得税及少数股东权益后之营业利润显示集团的相关经营活动所产生的净收入，其中包括房地产租赁和销售活动、资本管理费的收入、与房地产相关的资产和/或证券的投资及企业重组盈余或赤字。任何资产出售损益及企业重组盈余或赤字均基于相关的投资成本而计量。汇兑损益、金融衍生工具和可供出售的金融资产的公允价值调整(依据FRS 39金融工具：确认和计量)、未实现的收益或损失，尤其是投资性房地产重估之损益、负商誉和股权稀释所造成的收益或损失并不包括在内。

3 投资股本回报率的计算方法是把所得税及少数股东权益后之营业利润，除以集团对未实现重估损益和其他非现金流和非经营损益而进行调整后的股东股本，其中，非经营损益包括按照市价对公允价值进行的调整和负商誉。

4 截至2013年3月31日，尚未扣除基金层面的管理费、业绩费，申购信贷措施债务清偿或其他类似基金层面的费用，为资产负债而准备的款项，以及与投资不直接相关的费用

5 截至2013年3月31日

## 损益表

截至3月31日的财年 (百万新元)

	2009 FY08/09 Restated <sup>1</sup>	2010 FY09/10 Restated <sup>1</sup>	2011 FY10/11 Restated <sup>1</sup>	2012 FY11/12 Restated <sup>1</sup>	2013 FY12/13
<b>Revenue</b>	<b>444.9</b>	<b>453.5</b>	<b>590.2</b>	<b>574.4</b>	<b>686.3</b>
Earnings before interest and tax (EBIT)	238.7	277.3	346.8	275.5	388.1
Share of profits of associated companies and joint ventures (SOA) (operating)	50.4	65.0	75.5	153.6	151.5
<b>EBIT + SOA (operating)</b>	<b>289.1</b>	<b>342.3</b>	<b>422.3</b>	<b>429.1</b>	<b>539.6</b>
Net finance cost	(46.8)	(62.9)	(74.7)	(82.4)	(100.3)
Revaluation gains <sup>2</sup>	62.1	180.1	385.6	266.4	297.5
Corporate restructuring surplus and disposal gains	2.4	-	111.9	63.6	259.1
Other gains and losses <sup>3</sup>	(95.6)	3.2	11.2	19.2	21.9
<b>Profit before tax</b>	<b>211.2</b>	<b>462.7</b>	<b>856.3</b>	<b>695.9</b>	<b>1,017.8</b>
Income tax expense	(39.2)	(47.0)	(63.9)	(62.7)	(76.8)
Minority interests	(6.4)	(6.8)	(6.5)	(7.4)	(9.3)
<b>Profit after tax and minority interests</b>	<b>165.6</b>	<b>408.9</b>	<b>785.9</b>	<b>625.8</b>	<b>931.7</b>
<b>Operational profit after tax and minority interests<sup>4</sup></b>	<b>199.2</b>	<b>236.5</b>	<b>389.1</b>	<b>1,200.4</b>	<b>761.8</b>

1 From 1 April 2012, the Group adopted the Amendments to FRS 12 Deferred Tax: Recovery of Underlying Assets. The Group previously provided for deferred tax liabilities for its investment properties on the basis that the carrying amount of its investment properties are received through use. Upon adoption of the Amendments to FRS 12, such deferred tax is measured on the basis of recovery through sale. The change in accounting policy has been applied retrospectively. The comparatives for 2009 to 2012 have been restated accordingly.

2 Net of tax and minority interests and including share of associated companies' and joint ventures' revaluation gains.

3 Other gains and losses refer to mark-to-market fair value adjustments, negative goodwill, dilution gains or losses and the like.

4 Operational profit after tax and minority interests (Operational PATMI) denotes net income derived from the underlying operating activities of the Group including, inter-alia, real estate rental and sales activities, capital management fee income businesses, investments in real estate related assets and/or securities, and corporate restructuring surplus or deficit. Any gains or losses on disposal and corporate restructuring surplus or deficit are measured based on the relevant original invested costs. Gains or losses on foreign exchange, fair value adjustments for financial derivatives and financial assets available-for-sale (per FRS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement), unrealised gains or losses, inter-alia, investment properties revaluation gains or losses, negative goodwill and dilution gains or losses are not included.

## 资产负债表

截至3月31日 (百万新元)

	2009 FY08/09 Restated <sup>1</sup>	2010 FY09/10 Restated <sup>1</sup>	2011 FY10/11 Restated <sup>1</sup>	2012 FY11/12 Restated <sup>1</sup>	2013 FY12/13
<b>Assets</b>					
Investment properties:					
Completed properties	4,660.7	5,408.6	7,042.5	7,744.3	4,228.3
Under redevelopment	582.9	1,058.6	26.9	29.0	30.4
Residential investment property held for sale	-	-	16.3	16.3	15.7
Properties under development	758.5	186.8	175.7	433.3	470.3
Property, plant and equipment	7.8	5.9	12.4	12.3	11.5
Investments in associated companies and joint ventures	1,382.4	1,672.8	1,745.1	2,668.0	3,895.8
Cash and cash equivalents	436.9	174.8	277.4	1,048.2	1,742.8
Others	202.1	263.2	400.0	311.6	366.5
<b>Total Assets</b>	<b>8,031.3</b>	<b>8,770.7</b>	<b>9,696.3</b>	<b>12,263.0</b>	<b>10,761.3</b>
<b>Liabilities</b>					
Borrowings/Medium term notes	2,499.8	2,757.8	2,832.6	4,676.3	1,778.6
Deferred income tax liabilities	42.0	51.8	93.5	113.3	106.0
Others	360.0	403.1	426.9	534.4	532.8
<b>Total Liabilities</b>	<b>2,901.8</b>	<b>3,212.7</b>	<b>3,353.0</b>	<b>5,324.0</b>	<b>2,417.4</b>
<b>Net Assets</b>	<b>5,129.5</b>	<b>5,558.0</b>	<b>6,343.3</b>	<b>6,939.0</b>	<b>8,343.9</b>
Shareholder's funds	4,950.3	5,390.0	6,159.0	6,691.4	7,508.7
Perpetual securities	-	-	-	-	597.1
Non-controlling interests	179.2	168.0	184.3	247.6	238.1
<b>Total Equity</b>	<b>5,129.5</b>	<b>5,558.0</b>	<b>6,343.3</b>	<b>6,939.0</b>	<b>8,343.9</b>

<sup>1</sup> From 1 April 2012, the Group adopted the Amendments to FRS 12 Deferred Tax: Recovery of Underlying Assets. The Group previously provided for deferred tax liabilities for its investment properties on the basis that the carrying amount of its investment properties are received through use. Upon adoption of the Amendments to FRS 12, such deferred tax is measured on the basis of recovery through sale. The change in accounting policy has been applied retrospectively. The comparatives for 2009 to 2012 have been restated accordingly.

# 奖项与赞誉

## 2013年

### 绿色标志金奖

新加坡建设局

978 & 988 Toa Payoh North

### 绿色标志金奖

新加坡建设局

港湾大厦一和二

### 绿色标志金奖

新加坡建设局

怡丰城

### 室内空气质素检定证书 (卓越级) —

308室及全座商业大楼公众地方

香港环境保护署

又一城

### 室内空气质素检定证书 (良好级) —

商场公众地方

香港环境保护署

又一城

### 商界展关怀证书

香港社会服务联会

又一城

### 全城至爱大型商场

香港Fashion & Beauty流行新姿杂志

又一城

## 2012年

### AsiaOne最佳选择奖项 — 优胜奖

(最佳购物中心)

新加坡AsiaOne

怡丰城

### 社会企业协会企业大奖 — 金奖

新加坡社会企业协会

怡丰城

### MARKies大奖 — 最佳创意

(零售项目分类)

新加坡Marketing杂志

怡丰城

### 艺术赞助人奖

新加坡国家艺术理事会

丰树产业私人有限公司

### 绿色标志金奖 (临时认证)

新加坡建设局

MENARA CIMB

### 建筑卓越奖 (商业/综合发展建筑)

新加坡建设局

丰树商业城

### 世界最佳房地产项目奖 — 第二名

(可持续发展项目分类)

世界不动产联盟

丰树商业城

### 亚细安能源奖

节能建筑 (新建和既有分类) — 第三名

东盟能源中心

丰树商业城

### 亚细安能源奖

节能建筑 (改建分类) — 优胜奖

东盟能源中心

港湾中心

### Euromoney杂志地产大奖

新加坡最佳工业/仓储开发商

Euromoney杂志

丰树产业私人有限公司

### 新加坡100大品牌 — 第45名

英国顾问公司Brand Finance

丰树物流信托管理有限公司

### 节水建筑认证

新加坡公用事业局

PSA Vista

### 节水建筑认证

新加坡公用事业局

Signature

### 节水建筑认证

新加坡公用事业局

Woodlands Spectrum

### 节水建筑认证

新加坡公用事业局

Kallang Basin 4 Cluster

## 中国物业总览

# 综合开发项目



## 未来城

未来城是丰树在中国的首个综合开发项目，由丰树印度中国基金开发，坐落于陕西省会西安。此综合住宅及零售开发项目占地3.7万平方米，建筑面积20万平方米，包括1,368套精心设计的住宅公寓及丰树在中国的首个怡丰城购物中心。

未来城位于太白路与南二环路交界处，往市中心交通方便，连接高新区，紧靠小寨商圈和高新区两大商业中心。

未来城提供了一个集工作、生活和娱乐为一体活力四射的大都会中心，迎合西安不断增长的中产阶层的需求。未来城现代化公寓按国际标准设计，以满足业主对优质生活的向往。公寓与西安怡丰城相连，方便居民通往这座四层购物中心。此物业还包括一个会所，游泳池和600个车位的停车场。面积6.8万平方米的怡丰城购物中心，共有130余家店铺提供各种零售、餐饮及娱乐服务。

### 物业信息

位置	西安二环南路西段
物业组成	<b>住宅</b> 1,368套高档公寓，带600个停车位及一个会所
	<b>零售</b> 四层楼高的西安怡丰城购物中心设美食超市（世纪金花宜品生活）、餐饮店（如麦当劳、星巴克）、电影院（橙天嘉禾影城）、国内及国际服饰店（H&M、Mango、Quiksilver）、体育和户外设备及游戏中心
募资平台	丰树印度中国基金
竣工年份	2011年
建筑面积	200,000平方米





## 南海富丰新城

南海富丰新城为一项计划占地42公顷的综合开发项目，包括20幢住宅大楼、一座零售购物中心及办公楼，按阶段开发。此项目由丰树印度中国基金开发，结合最佳的现代化工作与居住设施和充满活力的零售和娱乐便利设施，满足华南日益增长的富裕中产阶层的需求。

由20幢高层住宅大楼组成的铂丽锦麟，建筑总面积为28.7万平方米，是南海富丰新城的住宅部分，提供近2,900套豪华公寓，附有周全的康乐设施。其10万平方米的零售购物中心——南海怡丰城则是为了满足当地消费者及零售趋势而打造。怡丰城提供一站式的多租户理念，巧妙结合零售、休闲和娱乐设施，为佛山的零售业增添活力。

处在繁华的佛山和广州之间的优越位置，南海富丰新城可方便到达千灯湖金融中心和佛山市中心，至广州火车站和广州中央商务区只需40分钟车程，距离广州白云机场和南沙港仅一个小时车程。

### 物业信息

<b>位置</b>	佛山南海区
<b>物业组成</b>	<b>住宅</b> 约2,900套公寓，带商务中心，附有室内及室外游泳池和多功能体育馆
	<b>零售</b> 南海怡丰城为地下两层，地面五层的购物中心，是一站式家庭购物中心，提供一系列商家组合，重点设有超市和影院。此购物中心还设有服饰、娱乐、餐饮、保健和美容、童装、电器电子产品、生活与其他服务等店铺，提供全面的购物体验
	<b>办公楼</b>
<b>募资平台</b>	丰树印度中国基金
<b>竣工年份</b>	1A期住宅 — 2015年第二季度；1A期零售 — 2013年第三季度
<b>建筑面积</b>	1A期：287,000平方米 (住宅) 1A期：100,000平方米 (零售)





## 丰树闵行开发项目

丰树闵行开发项目计划为一个综合性区域商业中心开发项目，占地11.9公顷，包括两个丰树标志性地产品牌和旗舰项目——丰树商业城和怡丰城。

闵行的丰树商业城将提供20万平方米的甲级办公楼空间，可容纳两万人在此办公。同时，该项目的零售组成部分——怡丰城，将为丰树商业城租户提供全面的零售、餐饮和服务设施，更将成为方圆三公里范围内的超过30万居民潮流生活和娱乐休闲的新地标。

丰树闵行开发项目战略性地位于莘庄商务区——闵行未来的政府行政中心，同时这里也将成为上海的新兴商务中心。丰树闵行开发项目交通便利，可方便到达上海各处。丰树闵行开发项目计划分阶段开发，将成为该地区第一个如此规模的大型商业和零售综合体。

### 物业信息

位置	上海闵行区莘庄商务区
物业组成	<p><b>零售</b> 怡丰城：建筑面积12万平方米的一站式生活方式及购物商场，其中包括1.7万平方米的地下商业空间，容纳280多家零售商铺，其中包括超市和电影院，以及露天屋顶花园和儿童游乐场</p> <p><b>办公楼</b> 丰树商业城：建筑面积约20万平方米的七幢甲级办公楼，配有高品质设施并遵循可持续的环保理念</p>
募资平台	丰树印度中国基金/丰树产业私人有限公司
竣工年份	2015年下半年（第一期：丰树商业城——四幢办公楼和商务中心） 2015年下半年（第二期：怡丰城） 2016年下半年（第三期：主楼和两幢办公楼）
建筑面积（估计）	297,000平方米







## 国际创智园

该开发项目为一个占地面积约26万平方米的现代化产业园，位于广东省佛山市三山新城。

国际创智园坐落于珠江三角洲中心，地处广州和佛山两大繁华都市之间，优越的地理位置让该项目拥有战略性优势，如发达的交通网络，完善齐全的通讯及商务配套设施等等。该项目邻近广州南站，是广州南站经济圈内首个及规模最大的优质产业园项目。

该项目计划开发23幢现代化办公楼，并且将创新性的商务空间设计、生态友好理念及高端配套设施融入到项目之中，以满足如信息技术企业、研发企业、金融机构及外包运营服务商等企业对于设立企业总部所需的优质办公空间的高要求。

### 物业信息

位置	佛山南海区三山新城
物业组成	办公楼，商务商业配套
募资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	1A期 — 2014年
建筑面积	500,000平方米



# 中国物业总览

## 商业投资物业



### 佳程广场

佳程广场是一处附有零售空间的优质甲级办公楼，两座25层高的大楼，由一座三层中庭和三层地下停车场贯通。此项目于2005年竣工，总建筑面积为106,456平方米，楼板面积在1,500到2,300平方米之间，为现代化的企业提供高规格办公空间。

佳程广场于2010年由丰树集团的私募房地产基金——丰树印度中国基金所购得，之后出售给丰树于2013年3月在新加坡证券交易所上市的第四只房地产投资信托——丰树大中华商业信托。

佳程广场位于东三环路 with 机场高速公路的交叉口，处于北京黄金地段的燕莎区域内。佳程广场交通便利，与三元桥地铁站（地铁10号线和机场高速公路换乘站）距离仅0.7公里，与北京商务中心区和北京首都国际机场的距离分别约为八公里和20公里。佳程广场优越的地理位置让其成为跨国公司和国内企业等优质租户的理想办公地点，其中超过50%的总可租赁面积已被全球财富500强公司所租用。

#### 物业信息

位置	北京朝阳区	竣工年份	2005年
物业组成	办公楼	建筑面积	106,456平方米
募资平台	丰树大中华商业信托		





## 永银大厦

永银大厦于2011年被丰树印度中国基金以3.58亿美元收购，是一处综合用途物业，包括一座28层酒店式公寓大楼及一座16层带零售空间的办公楼。

该物业包括建筑面积22,863平方米的办公楼、26,680平方米的324套酒店式公寓，以及8,735平方米的零售部分。永银大厦位于上海最著名的商业及住宅区之一的黄浦区，靠近淮海中路及新天地，为绩优蓝筹跨国企业及国内公司提供颇具吸引力的营商地点。

### 物业信息

位置	上海市黄浦区西藏南路	竣工年份	2003年
物业组成	办公楼、酒店式公寓、零售	建筑面积	58,278平方米
募资平台	丰树印度中国基金		





## 又一城

又一城是丰树位于香港特别行政区的首个商业资产。丰树于2011年以总价193亿港元收购该物业，其后，于2013年3月在新加坡证券交易所上市后售予丰树大中华信托。

又一城是一座附设办公楼的地标性零售商场和生活休闲场所。商场楼高七层，并附有一座四层的办公楼和三层地下停车场。又一城的净可租赁面积为5.4万平方米，零售商场中设有顶级国际品牌，而2万平方米的办公楼主要由跨国公司租用。

又一城提供多样化的娱乐和零售选择，包括一个多厅影城、香港最大的溜冰场和各类餐厅食肆。又一城在2013年被《Fashion & Beauty流行新姿》杂志评选为“全城至爱大型商场”，并获得香港社会服务联合会颁发的商界展关怀证书。凭借可持续发展的管理概念，又一城近年来获颁室内空气质素检定证书，例如商业大楼公众地方在2009至2013年获得卓越级认可，而2011至2013年商场公众地方则获得良好级认可。

又一城位于九龙塘中心点的黄金地段，交通便利，搭乘公交、的士和地铁及连接深圳边境线的东铁线，方便到达香港各区域及中国大陆。

### 物业信息

位置	香港特别行政区九龙塘区	竣工年份	1998年
物业组成	零售和办公楼	建筑面积	112,297平方米
融资平台	丰树大中华商业信托		



# 中国物业总览

## 物流开发项目



### 丰树郑州国际物流园

丰树郑州国际物流园是一处甲级物流设施，建筑面积约8万平方米，包括四座现代化高品质的单层仓库，仓库按高标准建筑规格设计。丰树郑州国际物流园战略性地位于河南省省会郑州。郑州的铁路及公路网络发达，交通便利，是服务中国中部地区的主要交通枢纽。作为中央集散枢纽，服务河南一亿人口，是第三方物流经营者和制造商的青睐之地。



#### 物业信息

位置	郑州国际物流园
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2013年
建筑面积	79,294平方米



### 丰树天津空港物流园

丰树天津空港物流园拥有三座带附属办公室的坡道式双层仓库及一座四层高办公楼。该设施位于天津空港国际物流区内，提供近6.6万平方米的仓储空间，备有支持华北区货运分销业务的完善设施。物流园地理位置优越，连接京津塘高速公路、津滨及外环高速公路。



#### 物业信息

位置	天津空港国际物流区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2010年
建筑面积	66,469平方米



#### 物业信息

位置	北京天竺综合保税区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2012年
建筑面积	14,073平方米 (第一期)

## 丰树北京空港综合保税区物流园

丰树北京空港综合保税区物流园计划建成占地6.7公顷的物流园，包括两座仓库设施，建成后总建筑面积约35,874平方米。丰树北京空港综合产业园位于北京天竺综合保税区，靠近北京首都国际机场，享有便捷的交通网络，可方便到达北京各区、天津港及渤海湾地区。



#### 物业信息

位置	天津东疆保税港
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2008年
建筑面积	194,072平方米

## 丰树天津港海丰保税物流园

丰树天津港海丰保税物流园建筑面积约19.4万平方米，包括10座仓库，其中四座是建筑面积为4.5万平方米的单层仓库，另外六座则是双层仓库，建筑面积为14.9万平方米。该项目位于天津港东北部，紧接交通干道，方便到达北京及其他城市。它是距离东疆保税港内作业码头、联检中心及商务办公区最近的物流仓储设施。



#### 物业信息

位置	上海临港保税港区
融资平台	丰树产业私人有限公司
竣工年份	2007年
建筑面积	45,933平方米

## 丰树洋山保税物流园

丰树洋山保税物流园的建筑面积近4.6万平方米，拥有两座设有四个仓库单元的单层钢架仓库，适于独家租用或多租户使用。该物流园位于临港保税港区——中国第一个保税港区，可享受自由贸易区、出口加工区及保税物流园三重税收利益。该地区还可通过高速公路及主要干道，方便到达洋山深水港、浦东国际机场、铁路枢纽站及外高桥。



## 中国物业总览

# 物流投资物业

丰树的泛亚物流房地产投资信托 — 丰树物流信托，管理一系列物流投资房地产。在中国和香港特别行政区，丰树物流信托持管15项优质的物流投资组合，其中大部分位于/靠近主要城市中的大型工业区、港口或航空港区等优越位置。



物业	地点	收购年份	建筑面积(平方米)
1 丰树欧罗物流园区	上海市浦东新区	2006	33,413
2 丰树西安配送中心	西安市	2007	23,176
3 丰树美国工业园	广州市花都区	2007	117,146
4 丰树上海西北物流园第一期	上海市普陀区	2008	26,967
5 丰树上海西北物流园第二期	上海市普陀区	2008	10,591
6 丰树外高桥保税物流园	上海市浦东新区	2008	37,698
7 丰树无锡物流园	无锡新区	2013	45,412



物业	地点	收购年份	建筑面积(平方米)
8 荃湾永得利中心	荃湾	2006	17,094
9 永得利大厦	沙田	2006	26,201
10 永得利大厦第三座	沙田	2006	24,346
11 沙田永得利中心	沙田	2006	60,215
12 堡狮龙物流中心	粉岭	2006	12,763
13 亚洲脉络中心	荃湾	2006	17,073
14 伟达中心	沙田	2007	47,304
15 嘉民沙田物流中心	沙田	2007	6,599

# 企业社会责任

为了让企业社会责任计划同步于集团的发展，丰树将资金注入*Shaping & Sharing*计划，并将其注资金额与业绩挂钩。丰树每年将从利润中拨出100万新元的预算，投入企业社会责任活动。若集团的年度所得税及少数股东权益后之利润超过3亿新元，上述预算则增加至200万新元。

领导丰树企业社会责任计划的是由五名成员组成的高层委员会，他们负责提供战略性建议并制定决策。委员会的成员来自集团董事会以及高级管理代表。

2012/13财年，丰树一如既往的在新加坡和海外地区不遗余力的承担企业社会责任，并作出了杰出贡献。

## 新加坡

### 教育和医疗

2012年8月，丰树向南洋理工大学和新加坡国立大学各捐赠了50万新元的助学基金。丰树所捐赠的款项每年可提供16项助学金给两所大学内经济拮据的学生。丰树的每项助学金将能支付学生大部分的学费和生活费。助学金的申请将开放给所有学科的学生，完全依据其经济资助需求而发放，旨在为学生及其家庭提供援助，帮助他们创建美好的未来。

继2012年3月丰树向Boys' Town Home (BTH)和圣升明径学校捐赠50万新元后，企业社会责任委员会和高级管理层于同年7月探访了两座机构，切实关注其发展状况。

丰树企业社会责任委员会和高级管理层代表参观了BTH的学校设施，包括采用丰树所捐献的20万新元而新建的学生宿舍。除了这笔捐款，丰树还为了一项BTH计划提供为期一年的资金，致力于为社会条件不利或有经济困难的少年提供食品、衣物、学校费用、零花钱以及其他必需品。

探访团当天还参观了邻近的圣升明径学校。丰树资助了该校的iStay住宿计划，承担两年雇用所需看护员的费用。iStay住宿计划着重于学生的性格培养，并通过集体生活让学生们有规律的作息，从而



丰树团队与圣升明径学校的学生在五人制足球友谊赛中精彩对垒

创造出良好的生活环境。就读该校的学生大部分未能从小学毕业或是中学辍学生。参观过程中，学生们与探访团分享了他们在参加iStay计划中的体验和所学到的生活技巧。探访团还在该校的烹饪培训餐厅The Art，享用了由丰树赞助，学生们所准备的午餐。在圣升明径学校的开幕典礼上，新加坡总统陈庆炎博士更向丰树集团颁赠纪念品，以表扬其对该学校的贡献。

除了财力上的资助外，丰树还鼓励员工积极参与其企业社会责任的活动。在8月，丰树就组织了一场由丰树员工对决圣升明径学校学生的五人制友谊足球赛，而在12月则参与了BTH募款的捐助活动。丰树志愿者球队与圣升明径学校11至18岁的男学生在为时两小时的五人制足球赛中对垒。为了感谢他们的参与，丰树向圣升明径学校球队送上了礼包以及专为学生们定制的丰树运动衫。

集团除了不遗余力地为社区医疗作贡献外，在2012年11月，丰树还与可口可乐公司和新加坡红十字会合作，于丰树商业城举办了献血活动。这项活动自2011年发起，为期两天的献血活动再次取得了丰树商业城工作人群的热烈响应，共有108人参与献血。丰树提供丰树商业城内场地作为捐助中心，员工有的参与献血，有的则在现场提供后勤服务。丰树旨在能把丰树商业城的献血活动作为每年一度的活动，成为一个社区和员工积极参与的运动。



在丰树商业城举办的献血活动得到108位志愿者的积极响应

### 环境和艺术

#### 环境

作为房地产开发商，丰树在其开发的房地产项目中融入了环保生态的特点和基础设施，旨在达到最高的环境标准。在新加坡，丰树致力于让其开发的房地产项目获得新加坡建设局绿色标志奖的认证。这不仅新加坡对可持续性建筑开发的基准，更包含了获国际公认环保设计及功能的最佳做法。

可持续性建筑将为丰树集团及其租户提供多项益处并且节约大量成本。在新加坡，丰树也在提供给租户的定制装修和运行操作指南中融入了环保措施。一些租户也因其其在丰树物业中的租赁场地具有生态环保性质而获得绿色环保奖项。



丰树商业城作为丰树集团旗舰开发项目，其生态环保设计和建筑的可持续性获得了国际和当地的广泛认可。丰树商业城在2011年斩获世界不动产联盟新加坡分会颁发的房产奖中可持续发展项目分类奖后，继而角逐2012年世界不动产联盟的最佳房地产项目奖，一举取得可持续发展项目分类第二名的好成绩。

丰树也因港湾中心荣获2012年亚细安能源奖中的改建分类节能建筑奖，而获得多方赞誉。港湾中心有着30多年的历史，由原先的世界贸易中心进行翻新改进，并加装环境可持续性功能。该奖项认可了丰树对环境可持续性发展的贡献，即便是对其年代久远的物业项目。

另外，集团于4月22日庆祝了每年一度的世界地球日，积极推动节约能源的倡议。丰树还在其位于新加坡的零售和商业房地产推行调高空调温度和关闭不必要的电源等绿色环保倡议，并在丰树位于新加坡的各个商场积极宣传世界地球日，提高公众节约资源的意识。

### 艺术

除了提倡节能省源外，丰树还通过艺术和设计丰富社区生活，这从其物业中摆设的建筑和公共艺术装置中可见一斑。集团还积极为设计和艺术人才提供展示其作品的平台。继2012年在丰树商业城举办户外家具设计赛之后，丰树更是在2013年题为“Design in the City”的企业台历中展示了八名决赛学生的家具设计作品。丰树还定制了一系列精装图册以呈现设置在丰树的艺术作品。丰树的第一本图册《Art in the City》收集了丰树商业城中的艺术元素，而第二本《Art on the Waterfront》则展示了2006年新加坡双年展中摆放在怡丰城的艺术作品。



鼎艺团精彩表演为Arts in the City 午餐时间系列活动拉开序幕，该活动旨在为社区带来激动人心的艺术体验

2013年2月，丰树推行了Arts in the City 活动，一如既往的为在丰树商业城工作的社群带来意义深刻的艺术享受。活动包括一系列在丰树商业城举办的午餐时间艺术表演和座谈会，为艺术人才提供展示的平台。这次活动获得新加坡国家艺术理事会的支持，也为在亚历山大区工作的群众增添了活力和生机。开幕表演是由获奖华乐团的鼎艺团所呈现的互动式华乐演奏会。2013年期间，怡丰城作为艺术的长期鼎立拥护者，为艺术相关事业提供款项和场地赞助。2012年，丰树因其对艺术的贡献而再次荣获新加坡国家艺术理事会的艺术赞助人奖。

### 大中华区

2012/13财年，丰树的企业社会责任还惠泽了海外市场，主要为其业务所在地区的贫困人群提供教育和医疗方面的援助。

鉴于集团在中国上海的丰树闵行开发项目、南海富丰新城以及佛山国际创智园等新开发项目，丰树在2012年承诺向上海闵行区和佛山南海区的低收入家庭分别捐助500万元人民币。未来五年，该项捐助计划将向贫困家庭提供医疗保健和教育方面的援助。

丰树在中国的员工志愿更是进一步向社区提供援助，他们义卖自己精心制作的泰迪玩具熊，为福建福州的孤儿院隐惠园筹得了27,200元人民币的善款。

在香港特别行政区，丰树的又一城商场以场地赞助的方式为艺术和文化、募款和献血等活动贡献超过200万港元。知名活动包括与香港青年艺术协会合办艺术展，以及为高錕慈善基金举办阿尔茨海默疾病募捐活动。商场还参与了2012年的世界地球日活动，熄灭所有外部照明和内部装饰灯，并鼓励零售商场和办公楼的租户一同参与其中。

#### 新闻聚焦：

### 丰树 — 莘庄镇帮困基金 (上海闵行)

- 为低收入家庭进行医疗救助：**  
 针对家内成员罹患严重疾病，且人均收入远低于贫困线的家庭。尽管已获得基本医疗和其他费用的资助，但支付医疗费用仍存在困难的家庭。2012年，丰树捐赠的414,591元人民币，资助了42户家庭。

- 提供临时援助：**  
 针对因为不可预见情况而面临经济困难的低收入人群。2012年，丰树向88位低收入人士捐助了316,800元人民币。另外还向两位急需援助的贫困人士资助了一万元人民币。
- 帮助贫困学生：**  
 面向家庭人均收入远低于贫困线的全日制高中（私立学校除外）和大学学生提供经济援助。2012年，丰树向79名学生资助了183,000元人民币。



丰树承诺捐助500万元人民币，资助南海区贫困人士

# 分支机构

## 新加坡

丰树产业私人有限公司  
10 Pasir Panjang Road #13-01  
Mapletree Business City  
Singapore 117438  
电话: +65 6377 6111  
传真: +65 6273 2753

## 中国 (上海)

上海丰树管理咨询有限公司  
上海市黄浦区西藏南路228号  
永银大厦, 401单元  
邮编: 200021  
电话: +86 21 2316 7677  
传真: +86 21 2316 7700

## 中国 (北京)

北京丰树华新管理咨询有限公司  
北京市朝阳区东三环北路霞光里18号  
佳程广场 B座, 5BCD1室  
邮编: 100027  
电话: +86 10 5793 0333  
传真: +86 10 5793 0300

## 中国 (广州)

广州丰树华新企业管理咨询有限公司  
广州市天河区林和西路3-15号  
耀中广场 B座, 412-415单元  
邮编: 510610  
电话: +86 20 3839 2947  
传真: +86 20 3801 0334

## 香港特别行政区

丰树香港管理有限公司  
香湾仔港湾道23号  
鹰君中心20楼2001-2室  
电话: +852 2918 9855  
传真: +852 2918 9915

## 印度 (新德里)

Mapletree India Management  
Services Private Limited  
436, Regus Level 4, Rectangle No.1  
Commercial Complex D4, Saket  
New Delhi 110017, India  
电话: +91 11 4051 4051  
传真: +91 11 4051 4052

## 印度 (班加罗尔)

Mapletree India Management  
Services Private Limited  
3<sup>rd</sup> Floor, Envision Technology Center  
#119, EPIP Area Phase I, Whitefield  
Bengaluru, Karnataka 560066, India  
电话: +91 80 4939 0800  
传真: +91 80 4939 0700

## 马来西亚 (吉隆坡)

Mapletree Malaysia Management Sdn. Bhd.  
A-18-5, 18<sup>th</sup> Floor, Northpoint Office  
Mid Valley City, 1 Medan Syed Putra Utara  
Kuala Lumpur 59200, Malaysia  
电话: +603 2283 3128  
传真: +603 2283 6128

## 越南 (胡志明市)

Mapletree Vietnam Management  
Consultancy Co., Ltd  
18 L2-1 Tao Luc 5 Street (VSIP II)  
Vietnam - Singapore Industrial Park II  
Binh Duong Industry - Service -  
Urban Complex  
Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City  
Binh Duong Province, Vietnam  
电话: +84 650 3543 688  
传真: +84 650 3767 678

## 日本 (东京)

Mapletree Investments Japan  
Kabushiki Kaisha  
Omori Prime Building 10<sup>th</sup> Floor  
6-21-12 Minamioi, Shinagawa-ku  
Tokyo 140-0013, Japan  
电话: +81 3 6459 6469  
传真: +81 3 3766 3133

## 韩国 (首尔)

Mapletree Korea Management Co., Ltd  
4F, The Exchange Seoul,  
45 Mookyodong, Chung-gu  
Seoul 100-772, Korea  
电话: +82 2 6742 3200  
传真: +82 2 6742 3230



# 丰树产业私人有限公司

10 Pasir Panjang Road, #13-01 Mapletree Business City, Singapore 117438

电话: +65 6377 6111 传真: +65 6273 2753

[www.mapletree.com.cn](http://www.mapletree.com.cn)

Co. Reg. No.: 200010560E

mapletree

